



FESTSETZUNGEN

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET, § 4 BauNVO
E + D	ERDGESCHOSS UND AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS
SD 42-48°	SATTELDACH, DACHNEIGUNG 42-48 GRAD
	NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
	NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
	GEPLANTES GEBÄUDE MIT HAUPTFIRSTRICHTUNG
	GEPLANTE GARAGE MIT SATTELDACH, DACHNEIGUNG MINDESTENS 30 GRAD
	FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND DEREN ZUFahrTEN
	EIGENTÜMERWEG NACH § 53c BayStrWG
ST	PRIVATE STELLPLÄTZE
P	ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	BAUGRENZEN § 23 BauNVO
	PRIVATE GRÜNFLÄCHE
	ÖFFENTLICHES GRÜN / VERKEHRSGRÜN
	ZU PFLANZENDE BÄUME
	FLÄCHE FÜR WERTSTOFFCONTAINER
	GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
HINWEISE	
	BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE
	BESTEHENDE NEBENGEBAUDE
2860./2	FLURSTÜCKSNUMMERN
	BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS DIESEM PLANBLATT UND WEITEREN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

BBP NR. 6 / 1. ÄNDERUNG
 WESTLICH BUCKENHOFER STRASSE
GEMEINDE SPARDORF
 LANDK. ERLANGEN-HÖCHSTADT

DIE GEMEINDE SPARDORF HAT AM 22.09.1992 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6 / 1. ÄNDERUNG BESCHLOSSEN.
 SPARDORF, DEN 17.3.94 1. BÜRGERMEISTER *Kleinberger*

DIE GEMEINDE SPARDORF HAT GEMÄSS § 2 ABS. 2 BAUGB. GENEHMIGT VON DER ANWENDUNG DES § 3 ABS. 1 BAUGB. AB.
 SPARDORF, DEN 17.3.94 1. BÜRGERMEISTER *Kleinberger*

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB. VOM 14.10.1991 EINSCHL. 15.11.91 ÖFFENTLICH AUSGELEGT. ORT UND ZEIT DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SIND AM 7.10.93 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.
 SPARDORF, DEN 17.3.94 1. BÜRGERMEISTER *Kleinberger*

DIE GEMEINDE SPARDORF HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 18.1.94 DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEM. § 10 BAUGB. ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
 SPARDORF, DEN 17.3.94 1. BÜRGERMEISTER *Kleinberger*

DAS LANDRATSAMT ERLANGEN-HÖCHSTADT HAT GEM. § 1 ABS. 2 BAUGB. GENEHMIGT IN VERBINDUNG MIT § 1 ABS. 1 BAUGB. MIT SCHRIBEN VOM 11.11.93. DIE SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6 / 1. ÄNDERUNG GENEHMIGT.
 SPARDORF, DEN 28.9.94 1. BÜRGERMEISTER *Kleinberger*

DIE DURCHFÜHRUNG DES GENEHMIGUNGSVERFAHRENS WURDE AM 03.7.94 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. SIEHE IHR BEBAUUNGSPLAN NR. 6 / 1. ÄNDERUNG RECHTSVERBINDLICH.
 SPARDORF, DEN 18.1.94 1. BÜRGERMEISTER *Kleinberger*

GEZEICHNET:
db 07.05.93.....
 GEÄNDERT:
db/AR 03.09.93.....
 db/14.01.94.....

SIPOS
 ARCHITEKTUR & STADTPLANUNG

M 1:1000
 KÖNIGSTRASSE 3
 91126 SCHWABACH
 TEL. 09122/2055

Die Gemeinde Spardorf erläßt als Satzung

- aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- sowie aufgrund des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 02.07.1982 (GVBI S. 419),
- sowie aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 06.01.1993 (Bay RS 2020 -1-1-I)
- sowie aufgrund des § 2 (2) BauGB Maßnahmen G

die folgende 1. Änderung des

BEBAUUNGSPLANES

Nr. 6 "Westlich der Buckenhofer Straße" der Gemeinde Spardorf

Für das Baugebiet gilt das von Dipl.-Ing. Veit Sipos, Architektur + Stadtplanung, Schwabach, am 07.05.1993 ausgearbeitete und letztmalig am 14.01.1994 geänderte Planblatt, das zusammen mit diesen zusätzlichen Festsetzungen den Bebauungsplan in seiner 1. Änderungsfassung bildet.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen als allgemeines Wohngebiet (WA) i.S.d. § 4 BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) festgesetzt.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO, soweit sich nicht aufgrund der Festsetzungen über die Geschöfzahl und die überbaubare Fläche, sowie der Größe der Grundstücke im Einzelfall ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

1.3. Bauweise

Grundsätzlich gilt für das gesamte Baugebiet die offene Bauweise.

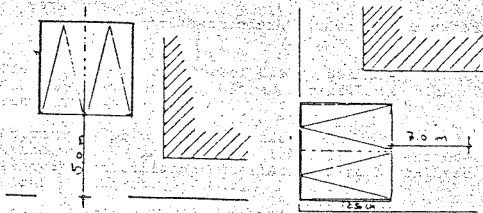
1.4. Stellung der baulichen Anlagen

Die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude und Garagen ist zwingend einzuhalten.

1.5. Garagen und Stellplätze

- 1.5.1 Vor neu zu errichtenden Garagen ist ein zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht einzufriedender Stauraum von mindestens 5 m auf dem Privatgrundstück einzuhalten. Die Befestigung ist in Pflaster (Verbund- oder Naturstein) auszuführen und sollte mit Rasenfuge oder als Rasengittersteine verlegt werden.

Zu den zu öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Grundstücksgrenzen ist zusätzlich ein Mindestabstand von 50 cm als Pflanzstreifen festgesetzt.



- 1.5.2 Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise ist untersagt. Offene Carports in Massivholzbauweise sind ersatzweise zulässig.

- 1.5.3 Die Errichtung von Garagen außerhalb der festgesetzten Fläche ist unzulässig.

- 1.5.4 Sämtliche Garagen sind mit Satteldach auszubilden. Die Dachneigung muß mindestens 30 Grad betragen. Bei Einbeziehung unter das Hauptdach muß mindestens die Dachfläche der Straßenseite die gleiche Neigung wie die des Hauptdaches erhalten.

- 1.5.5 Nebeneinanderliegende Garagen benachbarter Grundstücke sind in Baustil und Höhe gleich zu gestalten (gleiche Traufenbildung, gleiche Dachneigung, gleiche Tiefe). Werden neue Garagen an bestehende angebaut, richtet sich die Höhe und Dachform nach der bestehenden Garage. Bei ansteigendem Gelände können die nebeneinanderliegenden Garagen auch entsprechend dem Gelände gestaffelt werden.

- 1.6. Anschluß der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche und Einfriedung der Grundstücke

- 1.6.1. Die Abgrenzung privater Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum darf nur erfolgen:

- ohne Einzäunung
- mit Hecken (s. 1.9.4.)
- mit vertikalen Holzlattenzäunen ohne Sockelmauerwerk
- mit Hecken vor Maschendrahtzäunen (Hecke straßen-seitig)

Die Zaunhöhe darf hierbei 0,9 m, gemessen von der Gehsteigoberkante bzw. Straßenoberfläche, nicht überschreiten.

- 1.6.2 Abgrenzung privater Grundstücke untereinander durch Maschendrahtzäune oder wie 1.6.1. Zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind Durchlässe nicht statthaft.

- 1.7. Anschluß der Grundstücke zur Landschaft
Stützmauern zur freien Landschaft sind unzulässig.

- 1.8. Flächen für Aufschüttungen
Geländeaufschüttungen sind nicht zulässig.

- 1.9. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

- 1.9.1 Im Bereich der öffentlichen Straßen und Grünflächen sind mit einem Pflanzangebot Bäume zu pflanzen aus heimischen, mittelkronigen Laubgehölzen. Mindestqualität:

Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm, wie im Planenteil festgesetzt (i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a (BauGB)).

- 1.9.2. In privaten Gartenbereichen werden keine Pflanzenarten vorgeschrieben, sie sollen jedoch möglichst aus heimischen Gehölzen, Sträuchern und Obstbäumen bestehen. Die erforderliche Mindestpflanzdichte beträgt ein Baum je angefangene 150 m² unbebaute Grundstücksfläche. Zur Ortsrandeingerührung an der südlichen Grenze des Plangebietes ist eine mindestens zweireihige Hecke zu pflanzen.

- 1.9.3. Die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist auf die im öffentlichen Straßenraum geplanten Bäume abzustimmen. Es ist auf einen Sicherheitsabstand von mindestens 2,50 m zu achten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch den Versorgungsträger vorzusehen.

Entsprechendes gilt für den Veranlasser von Baumpflanzungen in der Nähe vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen.

- 1.9.4. Zu verwendende Pflanzen

Bäume (S= auch für Straßenraum)

Acer platanoides	- Spitzahorn
Alnus glutinosa	- Erle
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Corylus colurna	- Baumhasel (S)
Fraxinus excelsior	- Esche (S)
Prunus avium	- Vogelkirsche (S)
Prunus padus	- Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche (S)
Tilia cordata	- Winterlinde (S)
Ulmus laevis	- Ulme

Obstbäume

Apfel z. B. Berlepsch, Landberger Renette
Birne z. B. Gute Graue, Gute Luise
Zwetschge z. B. Fränkische Hauszwetschge

Sträucher, insbesondere für freiwachsende Hecke

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Frangula alnus	- Faulbaum
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Gem. Heckenkirsche
Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Holunder
Sarothamnus scoparius	- Besenginster

Sträucher für niedrige, geschnittene Hecken (lt. 1.5.1)

Carpinus betulus	- Hainbuche
Ligustrum vulgare	- Liguster
'Altrovirens'	- Kirschlorbeer
Prunus laurocerasus Herbergii	- Kirschlorbeer
Ribes alpinum 'Schmidt'	- Alpenjohannisbeere

1.10. Bauliche Nebenanlagen

- 1.10.1. Gartenhäuschen und Fahrradunterstellräume dürfen als einzelstehende, als mit dem Nachbarn zusammengebaute oder als an das Wohnhaus angebaute bauliche Anlagen errichtet werden.

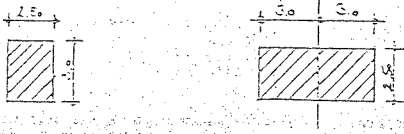
- 1.10.2. Die Nebengebäude dürfen eine Grundfläche von maximal 2,50 x 3,00 m nicht überschreiten. Die Dachneigung wird auf mindestens 30 Grad festgesetzt.

- 1.10.3. Mit dem Nachbarn zusammengebaute Nebengebäude sind in Baustil, Höhe und Dachneigung gleich zu gestalten.

- 1.10.4. Nebengebäude, die an das Wohnhaus angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach haben.

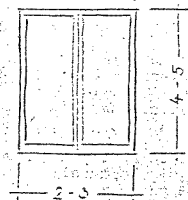
- 1.10.5. Die Traufhöhe wird einheitlich mit 2,00m festgesetzt. Dachvorsprünge bis höchstens 20 cm sind zulässig.

- 1.10.6. Als Konstruktion ist eine Holzkonstruktion vorgeschrieben. Die Außenwände sind mit senkrecht oder waagrecht angeordneten Holzbrettern zu errichten.



2.2. Fenster

2.2.1. Die Fenster müssen immer das Format eines stehenden Rechteckes mit den Seitenverhältnissen wie dargestellt (2-3 zu 4-5) besitzen.



2.3. Fußbodenhöhe

Die Oberkante EG Fußboden darf bei ebenem und leicht fallendem natürlichen Gelände nicht höher als 30 cm über Fertigoberkante Erschließungsstraße liegen.

2.4. Fassaden

2.4.1. Zur Farbgebung sind helle, warme Farbtöne, sowie gebrochenes Weiß, jedoch keine reinweißen bzw. primären Farbtöne zu verwenden.

2.4.2. Klinkersichtmauerwerk und Fassadenverkleidungen mit Asbestzementplatten sind nicht zugelassen. Kunststoffprodukte und Aluminiumfassaden sind unzulässig.

2.4.3. Folgende Putze sind zu verwenden: Glatter Reibputz, Spritzputz und Kunststoffputze.

2.4.4. Holzverbreterungen sind zulässig.

2.4.5. Balkonbrüstungen sind zulässig als:
 - vertikale Holzplattung
 - gemauerte Brüstungen verputzt
 - aus Stahl

2.5. Werbeanlagen im allgemeinen Wohngebiet

2.5.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Sie dürfen nur am oder in Verbindung mit Gebäuden angebracht werden und eine Gesamtfläche von 1,0 m² nicht überschreiten. Maximale Oberkante Anbringungshöhe ist die Traufhöhe des Gebäudes.

2.5.2. Leuchtreklamen sind unzulässig. Eine eventuelle Beleuchtung ist blendfrei auszuführen.

2.5.3. Warenautomaten an Einfriedungen und in Vorgärten sind untersagt.

2.5.4. Werbeanlagen dürfen nicht angebracht werden
 a) an Einfriedungen
 b) an Türen, Toren und Fensterläden

2.5.5. Lagerung von Verpackungen, Bierkästen oder anderen Getränkekästen sind sichtbar auf dem Grundstück nicht gestattet.

2.6. Solarenergie

Wintergärten und Glashäuser zur passiven Sonnenenergiegewinnung sind gestattet.

3. INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung Inkraft. Gleichzeitig verlieren alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 für den Geltungsbereich dieser Änderung ihre Gültigkeit.

Gemeinde Spardorf, den 17.03.1994

aufgestellt: 12.10.93
 geändert: 14.01.94 db

Hamburger
 1. Bürgermeister Hamburger

Haus
 Dipl.-Ing. Veit Sipos

11. Abwasserbeseitigung

11.1. Sämtliche Grundstücke sind an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen. Ist eine Einleitung der Kellerentwässerung im freien Gefälle nicht möglich, so sind Hebeanlagen mit Anschluß an den Mischwasserkanal vorzusehen.

11.2. Anfallendes Regenwasser von Dachflächen ist bei geeigneten hydrogeologischen Verhältnissen auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Ein Überlauf an die örtliche Mischwasserkanalisation ist vorzusehen. Brauchwassernutzung ist zulässig. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

12. Immissionsschutz

12.1. Bei Wohnräumen, deren Lüftungsöffnungen zum Teil in weniger als 40m Entfernung gemessen von der Straßenmitte der Buckenhofer Straße liegen, sind diese Öffnungen schallgedämmt auszuführen (bewertetes Schalldämmmaß R'w mind. 35 dB(A)). Die Wirksamkeit anderer Maßnahmen des Schallschutzes, z.B. Abschirmungen und Orientierung der Räume zur lärmabgewandten Seite des Hauses, ist im Einzelfall nachzuweisen.

1.12.2. Bei Wohnräumen, die ausschließlich über Lüftungsöffnungen innerhalb einer Entfernung von 40m gemessen zur Straßenmitte der Buckenhofer Straße verfügen, sind schallgedämmte Zusatzlüftungen vorzusehen. Bei Zwangslüftungen ist darauf zu achten, daß beim Betrieb ein nach innen wirksamer Schalleistungspegel von 25 dB(A) durch die entstehenden Eigengeräusche nicht überschritten werden darf.

1.12.3. Die Ableitung von Feuerungsrauchgasen hat stets mindestens 0,4 m über dem höchsten Dachpunkt (in der Regel Dachfirst) ungehindert (ohne Abdeckungen) senkrecht nach oben in die freie Luftströmung zu erfolgen.

1.12.4. Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Emissionen sind im gesetzlichen Rahmen und entsprechend den Ausführungsvorschriften von den Bewohnern und Bauwilligen hinzunehmen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

2.1. Dächer

2.1.1. Die Dachneigung der Hauptgebäude muß zwischen 42 - 48 Grad liegen.

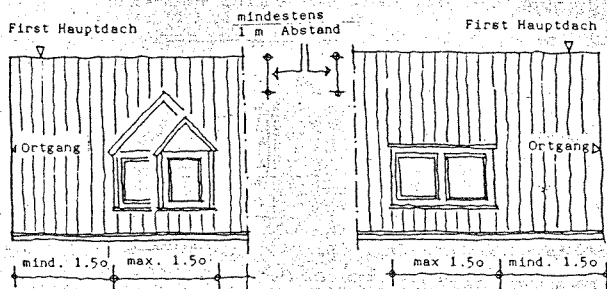
2.1.2. Kniestöcke sind einschließlich Dachpfette bis zu einer Gesamthöhe von 0,50 m zulässig. Freilauskragende sichtbare und verschaltete Pfetten und Sparren am Ortsgang dürfen maximal 20 cm und an der Traufe 50 cm betragen.

Sichtbare Pfettenköpfe an geschlossenen Giebeln sind nicht zulässig.

2.1.3. Dachgauben sind zulässig. Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf maximal 2/3 der Traufhöhe (einer Dachseite) aufweisen. Der Abstand vom Ortsgang muß mindestens 1,50 m betragen. Die Aufbauten dürfen eine maximale Einzelbreite von 1,50 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens 1,00 m betragen.

Die Fensterunterteilung muß bei Einzelgauben und zusammengebauten Gauben ein sichtbar stehendes Format aufweisen.

Die Firstoberkante der Satteldachgauben bzw. die anderen Oberkanten der Dachfläche von Gauben müssen mindestens 1,00 m tiefer unter dem Hauptfirst liegen.



2.1.4. Die Dachfläche der Gebäude, Garagen, baulichen Nebenanlagen und Gartenhäuschen sind in rotem Farbton zu gestalten.

2.1.5. Dacheinschnitte sind bis zu einer addierten Gesamtbreite von maximal 1/3 der Traufhöhe gestattet.

2.1.6. Je Dachseite sind entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte gestattet.

2.1.7. Liegende Belichtungsfenster sind pro Dachseite mit einer Gesamtfläche von maximal 2,0 m² zulässig. Solarzellen sind gestattet. Der Abstand vom Ortsgang beträgt mindestens 1,50 m für Dachfenster und Solarzellen.